

ARCH. MICHELE ZINGARELLI

TRIBUNALE DI FIRENZE  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. GIOVANNA MAZZA  
R.G. 169/23

PROMOSSA DA  
XXXX

CONTRO  
XXXX

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Michele Zingarelli**, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 5854 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8212, in data 26.07.2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Giovanna Mazza Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 169/23**, previo giuramento gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:  
UBICAZIONE;  
CONFINI E DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;
2. ATTO DI PIGNORAMENTO;
3. ATTO DI PROVENIENZA;
4. DESCRIZIONE DEL BENE;
5. STATO DI POSSESSO;
6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;
8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, L'IMPORTO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, L'EVENTUALE ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.
9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
10. VALORE DELL'IMMOBILE



## ARCH. MICHELE ZINGARELLI

11. PREZZO A BASE D'ASTA

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO:

- VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
- SE DIVISIBILE IN NATURA O NON DIVISIBILE

9BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;

14. TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'ufficio tecnico del Comune di Firenze.

Effettuava sopralluogo in data 24/10/23, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali.

Ritenute pertanto esaurite le operazioni peritali il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

#### **Appartamento**

Posto a piano, terreno di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Firenze, con ingresso da via L. F. Menabrea n. 8.

- Confini:

La proprietà confina con: proprietà XXX, via Menabrea, beni comuni su più lati, s.s.a..

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Firenze, l'appartamento oggetto di stima risulta intestato in giusto conto all'attuale proprietà ed è così identificato:

#### **FOGLIO 111**

PART.	SUB.	CATEG.	CL.	VANI	S. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
521 526	11	Cat. A/2	Cl. 3	4,5	92 mq	L. F. Menabrea n. 8 Piano T	€ 662,36

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo.



**2. ATTI DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di pignoramento del 26/04/21, emesso dal Tribunale di Firenze contro **XXX** per il diritto di proprietà pari ad 1/1, a favore di **XXXX**, sugli immobili rappresentati al C.F. del Comune di Firenze
- foglio di mappa 111, particella 521, sub. 11, Part. 526, Abitazione di tipo civile, via L. F. Menabrea n. 8

**3. ATTI DI PROVENIENZA:**

Il bene oggetto del presente pignoramento è pervenuto all'esecutata mediante il seguente atto:

- Compravendita del 04/01/2002 Rep. 13857, ai rogiti del notaio Franco XXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 10/02/2005 Reg. Part. 3769.

**4. DESCRIZIONE DEL BENE:**

**Appartamento**

Appartamento posto in Comune di Firenze, via L. F. Menabrea n. 8, con accesso tramite vialetto pedonale a comune e successivo ingresso condominiale. L'alloggio si compone a piano terreno da cucina/soggiorno, bagno, camere, disimpegni, ripostiglio, due terrazze su fronti opposti e resede a giardino accessibile tramite una terrazza. L'appartamento è dotato di doppi infissi dei quali quelli originali in legno con vetro singolo e quelli nuovi in alluminio. L'alloggio si presenta in medie condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di media qualità. Si segnala che il servizio igienico e la caldaia non sono in buone condizioni e il resede a giardino necessita di manutenzione.

**5. STATO DI POSSESSO:**

Da quanto emerso durante il corso delle operazioni peritali il bene risulta abitato dalla Sig.ra **XXXX** con il figlio maggiorenne.

**6. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, non risultano formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.



**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 18/03/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si elencano i gravami presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

del 26/09/2005, RG 39909, RP 27051 domanda giudiziale del 21/09/2005, **accertamento diritti reali.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Firenze – Via L. F. Menabrea 8 - Foglio 111, Part. 521, Sub. 11 Graffato, Part. 526

Soggetti:

A favore:

- **XXX** sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

del 02/03/2018, RG 8742, RP 6257 atto giudiziario del 20/02/2018, **verbale di pignoramento immobili.**

Unità negoziali n. 1:

Omissis

Unità negoziali n. 2:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Firenze – Via L. F. Menabrea 8 - Foglio 111, Part. 521, Sub. 11 Graffato, Part. 526

Soggetti:

A favore:

- **XXX** sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/1



## ARCH. MICHELE ZINGARELLI

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

### NOTA DI ISCRIZIONE:

del 01/12/2022, RG 51170, RP 9292 sentenza condanna Trib. Firenze del 05/10/2017, **ipoteca giudiziale.**

### Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Firenze – Via L. F. Menabrea 8 - Foglio 111, Part. 521, Sub. 11 Graffato, Part. 526

### Soggetti:

A favore:

- **XXX** sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

ANNOTAZIONE presentata 12/12/2022

*Il signor XXX ha ceduto pro soluto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1260 eseguenti cod. civ., al fallimento della società XXXX che in persona del curatore fallimentare dott. XXX, nato a Firenze li 27 ottobre 1965 e domiciliato per la carica presso lo studio in Firenze al viale Bernardo Segni n. 8, ha acquistato, il credito di euro 250.000,00, costituente parte del maggior credito derivante dalla sentenza del tribunale di Firenze n. 3184/2017 confermata dalla sentenza della Corte di Appello n. 2189/2021, vantato nei confronti della Signora XXX nata a Firenze il 29 gennaio 1968, con tutti i suoi accessori, con subentro della parte cessionaria in tutti i diritti della parte cedente in relazione sia al credito ceduto sia alle relative garanzie (fra cui l'ipoteca giudiziale iscritta a Firenze in data 1 dicembre 2022 al numero 9.292 di registro particolare a carico della consistenza immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Firenze nel foglio 111, particella 521, subalterno 11 con graffata al particella 526, via luigi Federico Menabrea n. 8, piano T, zona censuaria 3, categoria a/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 92 di cui escluse aree scoperte metri quadrati 80, rendita catastale euro 662,36) e con immissione della parte cessionaria negli stessi diritti ed azioni relativi che competono alla parte cedente.*



**NOTA DI TRASCRIZIONE:**

del 12/06/2023, RG 23568, RP 17467 atto giudiziario del 13/05/2023, **verbale di pignoramento immobili.**

Unità negoziali n. 1:

Immobile n. 1

Appartamento posto in Comune di Firenze – Via L. F. Menabrea 8 - Foglio 111, Part. 521, Sub. 11 Graffato, Part. 526

Soggetti:

A favore:

- **XXX** sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

Contro:

- **XXX** gravante sull'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà pari ad 1/1

**8. IMPORTO SPESE CONDOMINIALI:**

Dalle informazioni assunte risulta costituito un condominio, in particolare lo Studio Elia Fochi & C srl con sede in Firenze.

Alla data di redazione della perizia, l'esecutata dichiara di essere in regola con i pagamenti condominiali.

**9. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare è stato edificato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1449 rilasciata il 16 luglio 1966 (Progetto n. 834 del 1965);
- Abitabilità n. 247 del 09/09/1968;

Successivamente sull'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 637/C del 18/09/1998 per modifiche interne ed esterne;
- Accertamento di Conformità presentazione n. 2116 del 27/04/2005, cui ha fatto seguito rilascio n. 274 del 09/09/2005.

Successivamente sull'unità immobiliare in oggetto non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie.



Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

**10. VALORE DEGLI IMMOBILI:**

*VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:*

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il lo stato di manutenzione, tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il Borsino Immobiliare, tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, oltre alla consultazione di annunci immobiliari di fabbricati simili a quelli oggetto di pignoramento ubicati nelle zone limitrofe, si stima come più probabile valore di mercato un importo pari ad €/mq 2.650,00.

Calcolo delle superfici commerciali:

**Appartamento:**

Superficie lorda piano terreno 77,10 mq

Superfici terrazze piano terreno 14,70 mq coefficiente 0,3 [4,41 mq]

Superficie resede piano terreno 74,0 mq coefficiente 0,1 [7,4 mq]

Superficie omogeneizzata:  $77,10 + 4,41 + 7,4 = 88,91$  mq

Valore:  $\text{mq } 88,91 \times \text{€/mq } 2.650,00 = 235.611,50 \text{ €}$

Considerato che l'unità immobiliare necessita di manutenzione al servizio igienico e alla caldaia, si abbassa il valore ad 2.400,00 €/mq, arrivando al valore di 213.384,00 €

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'unità immobiliare potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari a **213.384,00 €**

**11. PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 5% sul valore di mercato dell'intero lotto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i



pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 202.714,80 arrotondata ad € **203.000,00** = (duecentotremila/00).

#### **12. APPETIBILITÀ SUL MERCATO**

L'immobile per le sue caratteristiche risulta appetibile sul mercato.

*INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:*

L'atto di pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile sopra descritto.

*DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO:*

L'immobile per le sue caratteristiche non è ulteriormente divisibile.

#### **9)BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:**

Si precisa che l'unità immobiliare è di proprietà di persona fisica.

#### **13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:**

Lotto unico

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.



ARCH. MICHELE ZINGARELLI

**Allegati:**

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale, Elaborato planimetrico;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Tabella riepilogativa;

Firenze, 18 marzo 2024

Il C.T.U.

Arch. Michele Zingarelli

